



Bekanntmachung

Bauleitplanung der Gemeinde Barßel

Bebauungsplan Nr. 110 *Elisabethfehn - Süd (nördl. Adlerstr.)*

hier: ► **Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Verwaltungsausschuss der *Gemeinde Barßel* hat in seiner Sitzung am **15.05.2024** dem Entwurf für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. **110 *Elisabethfehn - Süd (nördl. Adlerstr.)*** mit der Begründung nebst Umweltbericht zugestimmt und gleichzeitig die Veröffentlichung und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung, beschlossen.

Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

In der *Gemeinde Barßel* wurden in fast allen Gemeindeteilen in den letzten Jahren Wohnbaugebiete planungsrechtlich gesichert und entwickelt. Bei allen Planungen gab es eine Nachfrage für den Wohnungsbau, die sich bis heute fortsetzt.

Von einem Vorhabenträger wurde gegenüber der *Gemeinde Barßel* das Interesse zur Entwicklung eines Wohngebiets auf einer ehemaligen Sportplatzfläche im Gemeindeteil *Elisabethfehn-Süd* bekundet. Nach dem Auslaufen des Pachtverhältnisses konnte die Nutzung als Sportplatz nicht fortgesetzt werden. Aktuell wird das Plangebiet landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Das Areal liegt unmittelbar am heutigen Siedlungsrand. Mehrere Gemeindestraßen münden auf das Plangebiet. Das Vorhaben trägt dazu bei, der konstant hohen Nachfrage nach Wohnraum innerhalb der Gemeinde über alle Gemeindeteile hinweg zu begegnen und Flächenpotentiale in gut erschlossenen Bereichen zu aktivieren.

Im Gemeindeteil *Elisabethfehn-Süd* wurden zuletzt mit dem Bebauungsplan Nr. 94 Wohnbauflächen geschaffen, die weitgehend bereits mit Wohnhäusern bebaut wurden. Der Ortsteil bietet eine gute Ausstattung mit Einrichtungen des öffentlichen Lebens und ist in das Erschließungsnetz angebunden.

Die Planung, die an die vorhandene Bebauung und Straßennetz anknüpft, wird als geeignet erachtet, um eine baulich durchmischte Erweiterung des Ortsteils vorzubereiten und so dem bestehenden Wohnraumdefizit in der Gemeinde entgegenwirken zu können.

Ziel ist die Ausweisung eines an die bestehenden Wohnbaulagen anknüpfenden **allgemeinen Wohngebietes (WA)**. Die Festsetzungen zur zulässigen Bebauung sollen sich am Bestand orientieren. Für Teilbereiche werden leicht verdichtete Bebauungsformen zugelassen, um eine Durchmischung des Gebiets zu fördern und das Angebot unterschiedlicher Wohnbauformen in der Gemeinde zu erweitern. Die Belange der Regenrückhaltung werden mit einem Regenrückhaltebereich im Norden berücksichtigt. Zudem wird eine öffentliche Grünfläche als Freizeitfläche (Spielplatz) ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der *Gemeinde Barßel* stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Mit der 47. Änderung des FNP (Feststellungsbeschluss vom 30.03.2022) wurde die bisherige Darstellung einer Sportfläche im nördlichen Bereich ebenfalls in eine Wohnbaufläche überführt. Der Bebauungsplan Nr. 110 wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Plangebietsabgrenzung: Bebauungsplanes Nr. 110

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. **110** umfasst rund **2,6 ha** und ist in Flur **32**, Gemarkung Barßel, an der *Adlerstraße* und *Kranichstraße* belegen.

Von diesem Plangebiet werden folgende Flurstücke erfasst:

Ø 36, 39 (tlw.), 40/4, 40/7 (tlw.), 40/8 (tlw.) und 40/9 (tlw.).

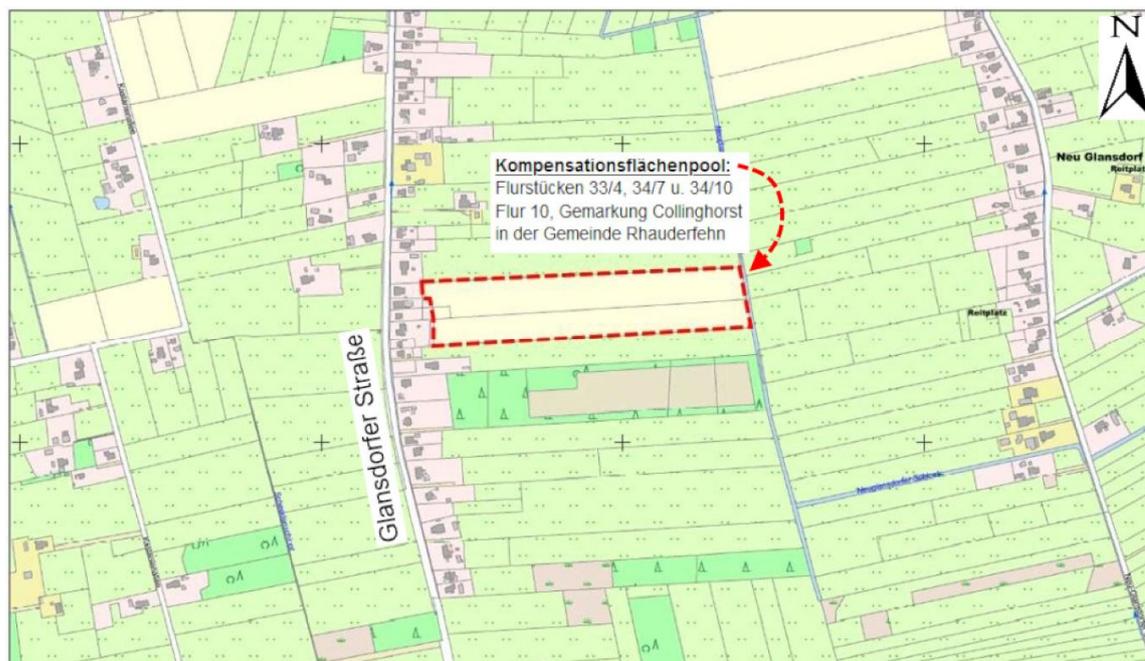
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 **Elisabethfehn - Süd (nördl. Adlerstr.)** wird durch den nachfolgenden Übersichtsplan kartographisch dargestellt:



Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensation):

Infolge der Ausweisung eines *allgemeinen Wohngebietes* einschließlich der Erschließung des Plangebietes entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft aus denen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Flächen, Pflanzen und Tiere sich ergeben, die durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des *Kompensationsflächenpools Collinghorst* in der *Gemeinde Rhaderfehn* an der *Glansdorfer Straße* bestehend aus den Flurstücken 33/4, 34/7 und 34/10, in der Flur 10, Gemarkung Collinghorst, umgesetzt und damit kompensiert werden, soweit der Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes erfolgt. Diese hierfür anteilig in Anspruch genommene Kompensationsfläche hat insgesamt eine Größe von rund 5,5 ha.

Abb.: Übersichtsplan – Kompensationsfläche – östlich Glansdorfer Str. – Gemeinde Rhaderfehn



Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf für den in Aufstellung befindlichen **Bebauungsplan Nr. 110 Elisabethfehn - Süd (nördl. Adlerstr.)** nebst der Begründung mit Umweltbericht wurde vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barßel am **15.05.2024** gefasst und hierbei die Veröffentlichung und öffentliche Auslegung für diese Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichung dieses Entwurfs der Planzeichnung, der Begründung einschließlich des Umweltberichtes des **Bebauungsplanes Nr. 110 Elisabethfehn - Süd (nördl. Adlerstr.)** und den nach Einschätzung der *Gemeinde Barßel* wesentlichen bereits hierzu vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen können im Internet auf der Homepage der *Gemeinde Barßel* unter dem Link <https://barsel.de/planungsbeteiligung/> innerhalb der Dauer der Veröffentlichungsfrist

Ø vom **12. August 2024 bis einschließlich zum 11. September 2024**

von jedem/jeder Interessierten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingesehen werden.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet besteht für jeden/jeder Interessierten die Möglichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung die v. g. Unterlagen der Bauleitpläne während der Dienststunden im Rathaus der *Gemeinde Barßel*, Theodor-Klinker-Platz 1, - Zimmer O-18 des Bauamtes –, 26676 Barßel, innerhalb der Dauer der v. g. Veröffentlichungsfrist einzusehen.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB besteht ebenfalls die Zugänglichkeit zu den Inhalten der ortsüblichen Bekanntmachung und zu den nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen über das zentrale Internetportal des Landes Niedersachsen (u. a.: <https://uvp.niedersachsen.de/portal/>).

Während der Dauer der v. g. Veröffentlichungsfrist können von der Öffentlichkeit Stellungnahmen bei der *Gemeinde Barßel* auf dem elektronischen Wege per E-Mail über die E-Mail-Adresse schulte@barsel.de oder per Telefax (04499/8159) übermittelt werden. Weiterhin können bei Bedarf Stellungnahmen auch schriftlich per Post an die *Gemeinde Barßel* eingereicht oder auch während der Dienststunden mündlich zur Niederschrift im Rathaus – Zimmer O-18 des Bauamtes – vorgebracht werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird jedem/jeder Interessierten Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der v. g. Bauleitplanung gegeben.

Umweltbezogene Informationen:

1. Planung und übergeordnete Planung

- Umweltbericht zur Entwurfs-Begründung des Bebauungsplan Nr. 110 *Elisabethfehn - Süd (nördl. Adlerstr.)* mit Aussagen zu den Schutzgütern Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter.

2. Gutachten und Fachplanungen

- Immissionsbewertung der *Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Fachbereich 3.12*, 26121 Oldenburg, vom 30.01.2019 zur Beurteilung der Immissionssituation der zu erwartenden Geruchsmissionen aus Tierhaltungsanlagen u. a. im Umfeld zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 110,
- Fachbericht des *Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Hameln – Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst* – 30171 Hannover, vom 21.08.2019 zum Ergebnis der Luftbildauswertung auf ein mögliches Kampfmittelvorkommen u. a. zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 110,
- Entwässerungskonzept der *Ingenieurberatung Wessels u. Grünefeld*, 49681 Garrel, mit Stand vom November 2022, für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 110,
- Geotechnischer Bericht mit Gründungsempfehlungen für flach zu gründende Bauwerke für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 110 der Fa. *Baugrund Ammerland GmbH*, 26683 Saterland, vom 05.10.2022.

Umweltbezogene Stellungnahmen und Eingaben

3. Umweltbezogene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB u. a. betreffend mit folgendem thematischen Bezug:

- umweltbezogene Stellungnahme des *Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Hameln – Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst* –, 30519 Hannover, vom 04.03.2024 zum Bebauungsplan Nr. 110, mit Erkenntnissen aus der Luftbilddauswertung - Kampfmittelbeseitigung,
- umweltbezogene Stellungnahme der *Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Süd, 49661 Cloppenburg*, vom 19.03.2024, zum Bebauungsplan Nr. 110, wonach aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken geäußert werden,
- umweltbezogene Stellungnahme des *Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 30631 Hannover*, vom 12.03.2024, zum Bebauungsplan Nr. 110, u. a. mit Hinweisen zum Schutzgut Boden und Klima, zu Baugrundverhältnissen, zu geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes,
- umweltbezogene Stellungnahme des *Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg (Oldenb.)*, vom 07.03.2024, zum Bebauungsplan Nr. 110, wonach aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben werden und hinsichtlich der Erforderlichkeit und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung keine weiteren Anforderungen zu stellen sind,
- umweltbezogene Stellungnahme des *Landkreises Cloppenburg* vom 21.03.2024 zum Bebauungsplan Nr. 110, u. a. zu Belangen des Natur- und Bodenschutzes, der Wasserwirtschaft und Oberflächenentwässerung, des vorbeugenden Brandschutzes und der Denkmalpflege,
- umweltbezogene Stellungnahme vom *Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)* vom 14.03.2024 zum Bebauungsplan Nr. 110, u. a. zur Versorgungssicherheit mit Trinkwasser, der Löschwasserversorgung und zur Entsorgungssicherheit hinsichtlich der Schmutzwasserbeseitigung,
- umweltbezogene Stellungnahme der *Friesoyther Wasseracht* vom 21.03.2024 zum Bebauungsplan 110, u. a. zu Belangen der Wasserwirtschaft.

4. Umweltbezogene Stellungnahmen bzw. Einwendungen aus der Öffentlichkeit im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

- umweltbezogene Stellungnahmen von zwei Einwendern aus der Öffentlichkeit u. a. zu Belangen der verkehrlichen Gebietserschließung, zur Gebietsentwässerung, zur Einfügung der beabsichtigten Mehrfamilienhausbebauung in den örtlichen Siedlungsraum, zu Infrastruktureinrichtungen und zum Eingriff in Natur und Landschaft liegt seit dem 06.03.2024 vor.

Es wird darauf hingewiesen,

- Ø dass die Öffentlichkeit während der öffentlichen Auslegung sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und innerhalb der vorgenannten Dauer der Veröffentlichungsfrist zur Planung äußern kann,
- Ø dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeit nicht fristgerecht abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können (gemäß § 4a Abs. 5 BauGB)

Anhuth
Bürgermeister